Podka.2014.2995

UCHWAŁA Nr VII/130/2014
RADY GMINY JAROSŁAW

z dnia 16 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SUROCHÓW 1 - Etap I.

(Rzeszów, dnia 19 listopada 2014 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.:, Dz. U. z 2013 r. Nr 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.:, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław uchwalonego Uchwałą Nr VII/57/2001 Rady Gminy Jarosław z dnia 21 grudnia 2001 r. - Rada Gminy Jarosław uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego SUROCHÓW 1 - Etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 8.36 ha, położony w miejscowości Surochów, w gminie Jarosław - w granicach określonych na rysunku planu.

3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną cześć uchwały, obowiązujący w zakresie:

1) granic obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) przeznaczenia terenu wg symboli podanych w § 5-8 niniejszej uchwały;
5) obszaru pasa zieleni;
6) obszaru z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
2) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć teren będący przedmiotem wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego;
3) **podstawowym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone;
4) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynków i obiektów, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów zabudowy, które nie mogą przekraczać tej odległości o więcej niż 1,5 m przy zachowaniu zgodności z przepisami szczególnymi;

6) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub forma przestrzenna niosąca przekaz reklamowy;
7) **szyldzie -** należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie, o maksymalnej powierzchni 0,5 m^2, stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy;
8) **szyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, o maksymalnej powierzchni 3 m^2;
9) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym (w tym tzw. billboardy):
   a) płaszczyznowe - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 6,0 m^2,
   b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0 m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
   c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu;
10) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:
1) **P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
4) **KK** - teren komunikacji kolejowej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem literowym np. P oznaczającym podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu na rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez dopuszczenie realizacji urządzeń reklamowych:
1) reklam, szyldów oraz tablic informacyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych symbolami MNU i P związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji, której dotyczy dana reklama;
2) wielkogabarytowych urządzeń reklamowych w terenie P.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) zachować ciągłość rowu melioracyjnego, płynacego w północnej części obszaru, w tym poprzez realizację urządzeń gwarantujących jego przepływ;
3) zachować powierzchnie terenu biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) utrzymanie istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi, obiektów budowlanych lub dla prowadzonej produkcji. Dopuszcza się wycinkę drzew przy równoczesnej kompensacji drzewostanu w innym miejscu w obrębie terenu wyznaczonego w planie, na którym lokalizowana jest inwestycja.

3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

technicznej:

1) w zakresie **gospodarki odpadami:**
   a) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Jarosław,
   b) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami;
2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
   a) zaopatrzenie w wodę z komunalnego ujęcia wody zlokalizowanego w Surochowie lub ze studni głębinowej zlokalizowanej w terenie P,
   b) doprowadzenie wody w obszar planu poprzez komunalną sieć wodociągową Ø 160 mm oraz istniejącą sieć Ø 90 mm;
3) w zakresie gospodarki **ściekowej:**
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Tuczempach, poprzez zbiorczy system kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej - siecią kanalizacyjną Ø 200 mm,
   b) odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w terenie P, z odprowadzeniem oczyszczonego ścieku do zewnętrznych urządzeń kanalizacyjnych. Do czasu budowy oczyszczalni gromadzenie ścieków w szczelnym zbiorniku bezodpływowym i okresowo przekazywanie ich do instalacji do przetwarzania lub wywożenie ich do komunalnej oczyszczalni ścieków,
   c) odprowadzanie wód opadowo - roztopowych z powierzchni utwardzonych, narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place manewrowe, parkingi itp.) po oczyszczeniu na urządzeniach oczyszczających, do kanalizacji deszczowej Ø 300 mm związanej z rowem melioracyjnym, uchodzącym do tzw. Starorzecza rzeki Szkło,
   d) dopuszcza się inne rozwiązania gospodarki ściekowej w sposób zapewniający ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów;
4) w zakresie **infrastruktury elektroenergetycznej:**
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ Munina oraz GPZ Jarosław poprzez istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych lub z własnych źródeł,
   b) możliwość lokalizacji nowych stacji SN/NN i linii zasilających SN;
5) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej -** zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych;
6) **zaopatrzenie w gaz** z istniejącej gazowej sieci dystrybucyjnej gazociągiem Ø 125 mm oraz planowanych gazociągów;
7) **zaopatrzenia w ciepło i parę technologiczną** terenu P **-** z istniejącej oraz projektowanej kotłowni oraz innych alternatywnych źródeł, natomiast zabudowy MNU poprzez indywidualne rozwiązania. Zastosowanie w kotłowniach paliw - mediów (gaz, olej opałowy, energię elektryczną), zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;
8) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
9) zmniejszenie lub likwidacja stref technicznych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 5. 1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczony na rysunku planu symbolem **P** z podstawowym przeznaczeniem pod rozwój zabudowy techniczno - produkcyjnej i magazynowej, w tym zbiorników oraz urządzeń i instalacji związanych z produkcją.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

1) obiekty administracyjno - socjalne, pomocnicze;

2) obiekty usługowe związane z obsługą kolejowego ruchu pasażerskiego na dz. nr 631/5;
3) bocznice kolejowe, drogi wewnątrzzakładowe, place;
4) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) wskaźnik intensywność zabudowy:
   a) maksymalny - 1,1,
   b) minimalny - 0,06;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 55%;
3) zachować minimum terenu biologicznie czynnego - 30%;
4) wysokość obiektów - do 30 m. Dopuszcza się zwiększenie wysokości dla obiektów produkcyjnych lokalizowanych poza pasem 150 m od granicy z działką drogową nr 620 - do 60 m;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 120 m. W przypadku realizacji budynków w obszarze oznaczonym jako "obszar z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych", zastosować wertykalne rozczłonkowania bryły lub akcentowania kolorem i materiałem na elementy nie szersze niż 20 m;
6) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
7) stosować dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50° lub płaskie;
8) ogrodzenie od strony drogi publicznej realizować z materiałów pochodzenia naturalnego takich jak metal, kamień itp;
9) przy realizacji inwestycji, stosować rozwiązania chroniące środowisko m. in poprzez prowadzenie procesów produkcyjnych, magazynowania surowców, produktów, półproduktów i wyrobów na powierzchniach szczelnych;
10) w przypadku przekroczenia emisji hałasu określonego w § 4 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały dla zabudowy MNU, nakaz wykonania ekranu akustycznego od strony tego terenu, wzdłuż linii rozgraniczającej teren P z KDW, uwzględniając przebieg sieci infrastruktury technicznej;
11) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu inwestycji naziemnych miejsc parkingowych w ilości minimum:
   a) dla zabudowy produkcyjnej - 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
   b) dla obiektów usługowych - 1 miejsce na 20 użytkowników usług, w tym 1 przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
12) nakaz realizacji pasa zieleni o charakterze zielonego ekranu, zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności i minimum 50 % udziale gatunków zimozielonych - w obrębie wskazanego na rysunku planu miejsca oznaczonego jako "obszar pasa zieleni". Dopuszcza się przerwy w w/w pasie uzasadnione lokalizacją budynków w obszarze oznaczonym jako "obszar z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych". W przypadku braku realizacji budynków w "obszarze z zakazem lokalizacji budynków i obiektów produkcyjnych", obowiązek wykonania pasa zieleni.

4. W terenie P dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże dotrzymanie standardów środowiska poza terenami przedsięwzięcia.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu**:**
1) bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej Surochów - Jarosław, biegnącej poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego południowej granicy oraz z drogi KDW;
2) linią kolejową Munina - Hrebenne, poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej bocznicy kolejowej.

6. Uwzględnić zlokalizowane na terenie sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technicznymi, w tym linię elektroenergetyczną 110 kV.

7. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu

wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

1) przeznaczenie max 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni budynków na jednej działce budowlanej pod usługi w tym związane z obsługą ruchu pasażerskiego kolei;
2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem obowiązującego przeznaczenia terenu wraz z przyjętymi zasadami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jak dla obiektów noworealizowanych;
3) obiekty małej architektury.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik intensywność zabudowy:
   a) maksymalny - 1,0;
   b) minimalny - 0,2;
2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
3) zachować minimum terenu biologicznie czynnego - 40%;
4) wysokość obiektów:
   a) mieszkalnych i usługowych - do 10 m,
   b) garażowych - do 6 m,
   c) pozostałych - do 8 m;
5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 16 m;
6) zakaz realizacji budynków garażowych i gospodarczych typu blaszak;
7) stosować dachy wielospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej dla budynków mieszkalnych 30° - 50°, dla pozostałych 15° - 50°;
8) pokrycie dachu - dachówki, dopuszcza się różne materiały i elementy o fakturze dachówek (blacha dachówkowa). Zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku;
9) stosować ciemne barwy dachu (w kolorach brązu, czerwieni, szarości), a elewacji w barwach sharmonizowanych z dachem;
10) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu naziemnych miejsc parkingowych w ilości minimum:
    a) dla obiektów mieszkalnych - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, nie wliczając miejsc garażowych,
    b) dla obiektów usługowych - 1 miejsce na 20 użytkowników usług;
11) obsługa komunikacyjna terenu - poprzez drogę KDW.

4. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz

1) obsadzania terenów zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań;
2) lokalizowania ogrodzeń.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6 m.

4. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Wyznacza się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK** - w jego fragmentarycznym przebiegu w granicach opracowania planu z

podstawowym przeznaczeniem pod linię kolejową nr 101 Munina - Hrebenne.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do kategorii linii kolejowej.

3. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenu wyznaczonego w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w § 4 niniejszej uchwały.

§ 9. Teren objęty planem utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 10. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarosław.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SUROCHÓW 1 - ETAP I.

grafika